

# BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN MARKT ORTENBURG GE AFHAM – ERWEITERUNG II

Gemeinde 94496 Markt Ortenburg

Landkreis Passau

VERFAHREN

ENDFERTIGUNG

15.02.2012

## 1. Aufstellungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 10.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Erörterung/Äußerung und Information für den Vorentwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 10.10.2011 hat vom 10.10.2011 bis 17.11.2011 stattgefunden.

## 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i.d.F. vom 10.10.2011 hat vom 10.10.2011 bis 17.11.2011 stattgefunden.

## 4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß

Der Marktrat Ortenburg hat in der Sitzung vom 17.11.2011 den Bebauungs-/Grünordnungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 10.10.2011 gebilligt und mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen zur Auslegung beschlossen.

## 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 17.11.2011 wurde mit Begründung in der Zeit vom 05.01.2012 bis 06.02.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.12.2011 ortsüblich bekannt gegeben und darauf hingewiesen, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## 6. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungs-/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 17.11.2011 in der Zeit vom 05.01.2012 bis 06.02.2012 weiter beteiligt.

## 7. Satzung

Der Marktrat Ortenburg hat mit Beschluß vom 15.02.2012 den Bebauungs-/Grünordnungsplan i.d.F. vom 15.02.2012 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen

Ortenburg, den 16. Feb. 2012



*J. Halser*  
Johann Halser Erster Bürgermeister

## 8. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes wurde am 15. MAI 2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungsgebäude Unterirglbach, Bauamt Zimmer Nr.1 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ortenburg, den 16. MAI 2014



*Stefan Lang*  
Stefan Lang  
1. Bürgermeister

**PRÄAMBEL**

Der Markt Ortenburg erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als **SATZUNG**

**§ 1**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Afham-Erweiterung II“ der Gemeinde Markt Ortenburg in der Fassung vom 15.02.2012 ist beschlossen.

**§ 2**

Der Bebauungs-/Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Bearbeitungsvermerke:**

Die Ausfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgte durch

Bebauungsplan mit Begründung Allgemeiner Teil

**ameres + diewald**

architekturbüro

am reutacker 4 alkofen 94474 vilshofen  
tel. 08549/770 fax. 08549/8714



Grünordnung/ Eingriffsregelung/ Umweltbericht / Ausfertigung:  
Planungsbüro Inge Haberl Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin  
Deggendorfer Str. 32 , 94522 Wallersdorf , Tel. 09933-902013

Abhandlung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (in Zusammenarbeit mit PB Inge Haberl)  
Ing.-Büro Eisenreich , Grausensdorf 5, 94579 Zenting  
Bearbeiter: Dipl. Ing. FH Klaus Eisenreich

Schalltechnische Beratung / Ausfertigung:  
Ing.-Büro GeoPlan GmbH, Donau-Gewerbepark 5 , 94486 Osterhofen  
Bearbeiter: Dipl. Ing. Johann Sepp Tel. 09932-95 44-0

**PLANART : BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN**

VORENTWURF i.d.F. vom 10.10.2011

ENTWURF i.d.F. vom 17.11.2011

ENDAUSFERTIGUNG i.d.F. vom 15.02.2012

**Änderungsvermerke:**

geändert	Anlaß
17.11.2011	Stellungnahmen frühz. Beteiligung TöB, Abwägung MGR-Sitzung v. 17.11.2011
15.02.2012	Stellungnahme TöB, Satzungsbeschuß MGR-Sitzung v. 15.02.2012

Planunterlagen: Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Vilshofen  
Kartenstand: 2010  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungsamtes nicht geeignet,  
Höhenschichtlinien tachymetrisch aufgenommen

## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN ORTENBURG "GE Afham Erweiterung II"

### I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN mit ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. Teil I Nr.3 vom 22.01.1991)

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)  
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

- 1.3.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 Abs.1-3 BauNVO)  
unzulässig sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- 1.5 Wohnungen (auch für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter) sind nicht zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und §§ 8 und 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO)
- 1.6 Nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen oder in den extra bezeichneten Umgrenzungen für Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

#### Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:

Baugebiet ( GE )	Zahl der Vollgeschoße ( II ), Wandhöhe (WH in m )
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschoßflächenzahl ( GFZ )
Bauweise ( abw ) abweichend	Dachform ( SD / PD / FD ) Satteldach/Pultdach/Flachdach
	LEK (Lärm-Emissions-Kontingent) in dB(A)/m <sup>2</sup> als T/N-Wert [flächenbezogener immisionswirksamer Schalleistungspegel Tag/Nacht siehe detaillierte Festsetzungen unter III/7 Immissionsschutz]


- 2.1 Geschoßflächenzahl: **1,5** [im Kreis] oder GFZ 1,5 als Höchstmaß
- 2.5 Grundflächenzahl: 0,8 oder GRZ 0,8 als Höchstmaß
- 2.7 Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe als Höchstmaß WH 10,00 m nach Planeintrag  
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene (bezogen auf NN ) und das Urgelände und Fertiggelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage bezogen auf OK Straße darzustellen. Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen ist das Urgelände maßgebend.


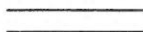

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )

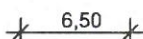
- 3.3 abw abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 )  
es sind alle Hausformen ohne Längenbeschränkung zulässig.  
Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.  
Innere Abstandsflächen sind davon nicht berührt, soweit keine brandschutzrechtlichen und gesundheitlichen Bedenken (Belichtung, Belüftung) bestehen.

3.5  Baugrenze (blau)

- 3.6.1  Die Firstrichtung bei Satteldach kann frei gewählt werden und zwar parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsfläche geplant (asphaltiert)  
 bestehende asphaltierte Straßen (ggfs. mit Bezeichnung)  
 Wirtschaftsweg (wassergebunden)

6.1.2  Straßenbreite (m)

6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

## 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Ein-/Ausfahrt/Privatzufahrt

### Sichtdreiecke bei privaten Ausfahrten

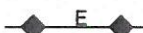
sind bei Straßeneinmündung von jeglicher Anlage über 0,80 m Höhe freizuhalten, Tiefe 3,0 m ab Fahrbahnrand und 70,0 m beidseitige Länge

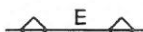
## 6. Flächen für Versorgungsanlagen .... (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)




Elektrizität (Umformerstation)

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

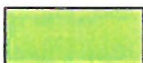
8.1  elektr. Freileitung 20 kV, oberirdisch mit Mast, Schutzbereich; X = wird abgebaut

8.2  Mittelspannungserdkabel, unterirdisch, bzw. sonstige Kabel  
[Art/Farbe gem. gesond. Legende nach Planeintrag]

8.3  Gasleitung, unterirdisch

8.4  SW-/ RW-Kanal sonstige Ver-/Entsorgungsleitungen  
[Art/Farbe gem. gesond. Legende nach Planeintrag]

## 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen mit Wiesenansaat entlang Erschließungsstraße mit Leitungsführungen und Mulden - Rigolensystem bzw. entlang der GVStr. auch mit gemischter Heckenpflanzung aus heim. Bäumen und Sträuchern

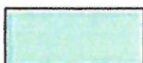
sonst außerhalb nachrichtlich entlang der Staatsstraße –nur Darstellung Gehölzbestand



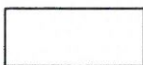
öffentliche Grünfläche zur Wasserrückhaltung mit Ansaatflächen (um mind. 1 x jährl. Pflegemahd) und einzelnen Gehölzen



Bereiche mit Oberbodenabtrag und insbesondere im Frühjahr lückiger Vegetation (Ackerbrache oder Ansaatfläche z.B. mit Buchweizen o.ä.) mind. 1 x jährliche Pflege (durch Mahd, Aufreißen durch Grubbern, Fräsen o.ä.) im Hinblick auf die Förderung des Nahrungsraums f. Arten wie Kiebitz (vgl. auch Ausführungen in saP und textliche/ bauordnungsrechtl. Festsetzungen unter III/ 8)



rahmende Grünfläche auf Betriebsgelände (Pflanzgebot) mit Gehölzpflanzung (Hecken, Einzelgehölze und Saum in mind. 5 m breitem Streifen bzw. Ansaatfläche/ Rasen auch in Kombination mit Mulden (vgl. textliche/ bauordnungsrechtl. Festsetzungen unter III/ 8)



Weitere „private“ Grünflächen, sonstige "weiße" Flächen für zweckbestimmte Nutzung (vgl. textl. Festsetzungen unter III/8.4)

### Einfriedungen

Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendrahtzaun möglichst mit Hinterpflanzung) mit einer **max. Höhe von 2,20 m**, ohne Sockelausbildung.

Andere Materialien insbesondere massive Einfriedungen mit gemauerten oder betonierten Sockeln sind unzulässig.

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2 RRB Regenerückhaltebecken

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

#### 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### 13.1.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB



Kennzeichnung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Der Großteil der erforderlichen Ausgleichsfläche liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans, sondern wird über den entsprechenden Anteil an der Ökokontofläche des LKrs. Passau (auf ehemaligem Bundeswehrgelände in Altenmarkt, Gde. Fürstenzell) umgesetzt.

#### 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

##### 13.2.1 Zu pflanzende standortgerechte Laubgehölze / Pflanzgebote



heimischer Laubbaum



heimischer Laubbaum / Pflanzgebot standortgebunden im vorderen, straßennahen Teil des Grundstückes in Verbindung mit Stellplätzen



Strauchgruppen, Hecken



13.2.2

##### Gehölzbestand

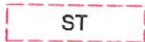
zu erhaltende Gehölze im Geltungsbereich (ggfs. Ersatzpflanzung)



Gehölzbestand nachrichtlich außerhalb

### 15. Sonstige Planzeichen

#### 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze (nur nichtüberdachte Stellplätze auf außerhalb der durch Baugrenze überbaubaren Grundstücksflächen zulässig)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon nicht berührt. Die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

#### Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes werden folgende Richtzahlen festgesetzt:

Für Betriebs- und Verwaltungsgebäude gelten die Richtzahlen gem. Anhang zum Art. 47 BayBO (Anlage zur GaStellV v. Febr. 2008, GVBl S. 847), wobei der jeweilige Mittelwert festgelegt wird und nach oben aufzurunden ist.

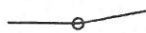
Der Stellplatzbedarf und -Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen und lageplanmäßig darzustellen. Die Art der Befestigung dieser Flächen ist im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



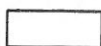
vorgesehene Grundstücksgrenzen

394

Flurstücksnummern



Höhenlinien



bestehende Wohn-/Betriebsgebäude

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Grundsätzlich sind alle verputzten oder betonierten Massivbau- und Leichtbauweisen mit Holz- oder Metall-Verkleidungen und großflächige Verglasungen zulässig.

##### 1.2 Geländegestaltung

Da das Baugebiet an einem leicht geneigten Hang liegt und die Gebäude mit den erforderlichen hohen Wandhöhen dominant in der freien Landschaft wirken, ist eine Einbettung in den Hang möglichst anzustreben. Aufgrund der gelände-/betriebsbedingten überwiegend erforderlichen Abgrabungen wird daher die max. zul. Wandhöhe auf das Urgelände festgesetzt. Aus diesen Gründen sind Gelände-Abgrabungen **max. 4,0 m** hoch und Aufschüttungen **max. 1,5 m** hoch ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Böschungen sind mit Neigung nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.

Die Übergänge an das Urgelände sind weich zu modellieren/auszurunden mit mind. 1m Breite zum Urgeländeverlauf. Sichtbare Stützmauern sind nur im Innenbereich der überbaubaren Grundstücksflächen bei gelände- und betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig und sind einzugrünen.

Mit den geplanten Bauwerken und durch Abgrabungen können örtliche und zeitweise Grundwasserleiter und Schichtenwasser angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen. Einleitung von Grund- und Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

#### 2. Zulässigkeit von Gebäuden bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

##### 2.1 Verwaltungs-, Betriebs-, Produktions- und Lagergebäude Erdgeschoß und 1 Obergeschoß ( E + 1 )

Dachform:	Satteldach, Zelt Dach, Pultdach bzw. Flachdach oder Bogendach zulässig
Dachneigung:	3 - 15 °
Dachdeckung:	Ziegel-/Beton-Pfannen, nichtspiegelnde Blechdeckungen, Verglasungen Folienbespannung oder mit sonst. Deckung oder Abdichtungsmaterial, konstruktiver Dachfuß, mit max. zulässiger Höhe bis zur max. Wandhöhe
Kniestock:	ab Urgeländeoberfläche [GOK] max. 10,00 m talseits (bei Pultdach an Traufseite)
Wandhöhe:	für Bogendächer <u>ohne</u> Traufe: GOK bis OK Dach max. 13,00 m zulässig
Scheitelhöhe:	einzelne Aufsätze für Entrauchung, Entlüftung bleiben dabei unberücksichtigt
Dachverglasung:	als durchgehendes Firstoberlicht oder großflächige Schrägverglasung zulässig
Lagersilos	im betriebsbedingten Einzelfall in bewährter Fertigteile-Bauweise als Rundsilos in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zur Wandhöhe von max. 25,0 m zulässig, die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten, auf evtl. weitere sicherheitstechnische Anforderungen und Schutzmaßnahmen wird hingewiesen

##### 2.2 Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden sie mit den Betriebsgebäuden zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt.

Dachform:	Satteldach, Pultdach in der Dachneigung der Hauptgebäude bzw. Flachdach
Wandhöhe:	nach den festgesetzten Höchstmaßen im Planeintrag, bzw. nach Art. 6 BayBO.

#### 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Werkstoff und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Fremdprodukt-Werbung ist jedoch unzulässig.

Werbeanlagen über 1m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig. Auf die Vorschriften des Art. 57 Abs.1 Nr. 11 BayBO wird verwiesen.

Den Straßenverkehr beeinflussende Leuchtreklamen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der St 2119 sind unzulässig (wie grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht), damit Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. irritiert werden.

##### Allgemeine gemeinsame Werbetafel

Für das gesamte Baugebiet wird werbewirksam zentral und gut sichtbar am Anfang der Erschließungsstraße eine gemeinsame Werbetafel als Pylon in Stahlkonstruktion beabsichtigt. Die Bauwerber können sich mit entspr. firmeneigenen Hinweisschildern/Logo jedoch in jeweils einheitlicher Größe an der Werbung gegen Übernahme der Selbstkosten beteiligen.

#### 4. Straßen, Zufahrten, Wege und Plätze

##### 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließungsstraße lt. Planeintrag wird asphaltiert.  
Der weiterführende öffentliche Wirtschaftsweg bleibt wie vorhanden mit wassergebundenem Belag.

##### Allgemeines:

Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2119 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt

##### Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art.23 BayStrWG):

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Staatsstraße 2119 Anbauverbote zu beachten:  
Mindestabstände für Einzäunung und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

##### Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mind.	20 m
bis zur Erschließungsstraße	mind.	6 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mind.	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (zB. Maschendrahtzaun, Pfosten<40mm)	mind.	5 m
bis zu Lagerplätzen u. Baustelleneinrichtungen	mind.	15 m
bis zu Bäumen	mind.	10 m
bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1m)	mind.	7,5 m

##### Einmündungen und Kreuzungen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG):

Die Bauflächen sind im Süden über die besteh. Einmündung zur Kreisstraße PA 13 an die Staatsstraße zu erschließen. Die neue Erschließungsstraße (besteh. Feldweg) ist derart auszubauen, dass sie den Anforderungen für den künftigen Verkehr zum neuen Gewerbegebiet gerecht wird. Sofern Ausbaumaßnahmen erforderlich werden, sind diese in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung durchzuführen.

Besteh. Kreuzungen/Einmündungen von öffentlichen Feldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Jedoch ist langfristig eine Anbindung der zukünftigen Gewerbeflächen über eine zusätzliche Auf-/Abfahrtsrampen an die St 2119 im Bereich der Zellstraße beabsichtigt.

Eine Ableitung des Schwerlastverkehrs über die Zellstraße zum Ortskern ist jedoch nicht zugelassen.

##### Privatzufahrten (§ 8 FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Besteh. Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

##### Sichtdreiecke

(§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG, Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte RAS-K1):

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder der Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Sichtfelder von beiderseits 135 m in Richtung Staatsstr. und 10 m in Richtung einmündende Straße Kr PA 13 vom äußeren Fahrbahnrand der Staatsstr. sind freizuhalten.

##### Entwässerung:

Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen und Verkehrsflächen auf Straßen- grund der Kreis- bzw. Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerung ist ohne ausdrückliche/ausnahmsweise Zustimmung der Straßenbauämter nicht zulässig.

##### 4.2 private Verkehrsflächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig mit entspr. versickerungsfähigen oder großfugigen Pflasterbelägen auszuführen. Nicht ständig befahrene Lagerplätze sind nur mit wassergebundener Decke oder mit Schotterrasen zu befestigen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Größe und Art der Geländebefestigungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

## 5. Ver- / Entsorgung

### 5.1 Kanalisation und Regelung des Wasserabflusses, Wasserversorgung

#### 5.1.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Ortenburg und wird abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen. Der Planungsbereich ist an die zentrale Schmutz-Abwasseranlage anzuschließen. Oberflächenwässer dürfen nicht dem Schmutzabwasserkanal zugeführt werden.

#### 5.1.2 Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) - Rückhaltung

aus öffentlichen/privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen  
Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen bzw. werden empfohlen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht möglichst auf Asphaltierung
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Gräben und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluß von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist soweit möglich flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl, Schmieröle usw.) ist die Anlagenverordnung –VAwS- einschlägig. Die Hinweise sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in einer Entwurfsplanung aufzuzeigen.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 [in der jeweils geltenden Fassung] zu beachten.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung ist bei der späteren Einzelfallgenehmigung gegenüber der Behörde nachzuweisen ggfs. wasserrechtlich zu behandeln.

#### Regenrückhaltebecken

Nördlich der Zellstraße ist ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken [ca. 8.000 m<sup>3</sup> Speichervolumen, auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt] eingeplant, zur Sammlung, Drosselung und Rückhaltung der Niederschlagsmengen aus oberliegenden Hangbereichen beidseits der Zellstraße und aus den nördlich des Hangscheitels gelegenen Gewerbegebietsflächen der geplanten Erweiterung, mit gedrosseltem Ablauf in vorh. wasserführenden Graben zur Wolfach, um Abflussverschärfungen auf unterliegende Wohnbereiche entlang der Zellstraße zu verhindern.

Das Rückhaltebecken wird nicht eingefriedet und nur in geringem Umfang begrünt (auch im Hinblick auf den Kiebitz entsprechend der Ergebnisse / Hinweise aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP).

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist insbesondere hinsichtlich der Niederschlagsjährlichkeit (Gefährdung der Unterlieger) mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau abzustimmen.

#### Mulden-Rigolen-System

Im südlichen Geltungsbereich ist bis zum Hangscheitel neben der Erschließungsstraße ein öffentliches Mulden-Rigolen-System beabsichtigt, um dort das Oberflächenabwasser aus Dach- und Hofflächen der Gewerbebetriebe einzuleiten und rückzuhalten, bevor es endgültig, gedrosselt in den best. RW-Kanal und später über offenen Straßengraben ab der Einmündung der Kreisstraße Kr PA 13 zur St 2119 zur Wolfach abgeleitet wird.

Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist ggfs. mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

#### 5.1.3 Wasserversorgung - vorbeugender Brandschutz

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Ortswassernetz gesichert.

Das Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung wird auch unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes ausgebaut.

Die ausreichende Löschwasserversorgung im südöstlichen Teil des Baugebietes (Flur-Nr. 415/2) wird über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung des Marktes Ortenburg und ergänzend durch Entnahme aus der innerhalb des 300-Meter-Radius gelegenen Wolfach sichergestellt.

Die Versorgung des nordwestlichen Bereiches (Flur-Nr. 415 u. 415/3) erfolgt zum Teil über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz sowie ergänzend mittels Vorhaltung von Löschwasser in einer geeigneten technischen Einrichtung (zB. Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Inhalt 110m<sup>3</sup>, Lage gemäß Planeintrag).



Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten und die Löschwassermenge nach der jeweiligen Geschoßfläche zu ermitteln.  
Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten / Aufstell- und Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. Febr. 2007 auszubilden und zu kennzeichnen.

## 5.2 Energieversorgung, Strom

Im Straßengrund des vorh. Wirtschaftsweges/spätere Erschließungsstraße verlaufen mehrere 20 kV-Kabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das e.on-Regionalzentrum zu verständigen.

Die vorh. 20 kV-Elektro-Freileitung wird gemäß Planeintrag bis an den westlichen Rand des Geltungsbereiches abgebaut und im Benehmen mit e.on, Gemeinde und den Grundstückseigentümern verkabelt; der vorh. Mast wird ebenfalls an den Rand in den Grünstreifen verlegt.

Die verbleibenden erforderlichen Schutzbereiche jeweils 8 m beidseits der Leitungsachse sind zu beachten. Eine Bebauung/Bepflanzung im Bereich der Sicherheitszone ist nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt möglich.

## 5.3 Telekommunikationsanlagen

Eine telekommunikationstechnische Versorgung kann zurzeit nicht gewährleistet werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Verlegung bzw. Errichtung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

## 5.4 Erdgasversorgung

Das Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

Im Grenzbereich Erschließungsstraße/Parzellengrenze liegt parallel dazu eine Erdgas-Hochdruckleitung 0918 der ESB mit Dimension DN 200.

Für Bauarbeiten im Bereich der Gasversorgungsleitungen ist das Merkblatt der Erdgas-Südbayern zu beachten und das regionale Service-Center, Pocking zu verständigen. Ein Schutzstreifenbereich beiderseits der Rohr-Achse ist von mind. 3,0 m einzuhalten und von jeglicher Baumaßnahme freizuhalten.

## 5.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Gewerbemülls obliegt dem Gewerbebetrieb.

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH.

Optimal gestaltete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind im Zufahrtbereich der Parzellen vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für ggfs. notwendige Müllnormgroßbehälter von 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

## 6. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht eingetragen.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Art. 8 DSchG hingewiesen -nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie beim Landratsamt zu melden.

Nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ist eine begründete Vermutung ausreichend, um die Schutzfunktion dieses Artikels wirksam werden zu lassen. Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler müssen dann fachgerecht freigelegt und dokumentiert, sowie die Funde geborgen werden. Dazu sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten. Die Kosten für diese Maßnahmen sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, vom Antragsteller zu tragen.

## 7. Immissionsschutz

Aus der Schutzwürdigkeit der im Umgriff des Plangelandes vorhandenen Bebauung (östlich gegenüberliegend angrenzendes gem. FNP vorh. WA-Allgemeines Wohngebiet, das jedoch dem Gebietscharakter nach eher einem MI entspricht; im Süden/SO GE-Gebiet und weiter östlich angrenzendes MI-Mischgebiet) wurde in einem vorab durchgeführten Gutachten aus schalltechnischer Sicht die Verträglichkeit einer Gewerbegebiets-Erweiterung vor allem mit dem vorh. gegenüberliegenden Wohn-Umfeld nördlich und östlich des vorh./geplanten GE-Gebietes – Tankstelle/Autohaus beurteilt.

Dabei wurde bereits eine dem GE gegenüberliegende mögliche WA-Erweiterung in westlicher Richtung gem. FNP-Deckblatt Nr. 52 mit entsprechend berechneten Immissionsorten (IM \*) miteinbezogen. Bei der gesamt betrachteten Situation wurde dabei ebenfalls die Vorbelastung aus den umgebenden vorhandenen GE-Gebieten berücksichtigt.

Gemäß dem Untersuchungsbericht des Ing. Büros GeoPlan Nr. SCH 1108-047 vom 09.08.2011 [Anhang A 4] wird aufgezeigt, dass unter Einhaltung der darin festgelegten Maßnahmen der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.

Durch nachfolgende Festsetzungen wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (T= 6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (N= 22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Lärm-Emissionskontingente (LEK ; flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel IRW) werden für die Gesamtfläche der GE-Afham-Erweiterung II von max. T/N - 62 / 49 dB (A)/m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb der geforderten max. zulässigen Nacht-Werte ist auch Nachtbetrieb zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Ein Emissionskontingent im Sinne der o.a. DIN besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und bei Bedarf dem Landratsamt Passau vorzulegen.

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile zu beachten.

Schutzbedürftige Räume (zB. Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden dieser Räume muß mind. einen Wert von 50 dB (A) aufweisen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muß mind. einen Wert von 45 dB (A) aufweisen.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen. Sofern Schlaf- und sonstige Ruheräume vorgesehen sind, sind diese mit Zwangsbelüftung nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ oder entsprechendes und mit Schallschutzfenstern der Klasse 4 auszuführen.

Sind Überschreitungen nicht zu erwarten, oder handelt es sich um keine lärmintensiven Betriebe oder nachweislich z.B. nur um reine Lagerhallen, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall auf die Nachweise verzichten. Wegen einer einzelfallweisen Befreiung von der Nachweispflicht über die Einhaltung der Schallemissionen ist rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Fachstellen aufzunehmen.

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

Gelegentlich auftretende Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der Eigenart der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung der im weiteren Umgriff angrenzenden Flächen sind unvermeidbar und hinzunehmen.

## **8. Maßnahmen zur Grünordnung / zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich**

Die Maßnahmen der Grünordnung im Gebiet sollen das städtebauliche Konzept unterstützen, eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen und dazu beitragen, Eingriffe soweit möglich gering zu halten.

Ein wesentlicher Aspekt in Sachen Eingriffsminimierung sind Maßnahmen bezüglich Bauzeiten, Durchführung der Maßnahmen zur Pufferung/ Reduzierung des oberflächlichen Abflusses (über Mulden- Rigolensysteme im Gebiet und Anlage eines Wasserrückhaltebeckens) und randliche Grünstreifen mit Ansaat bzw. Gehölzen zur Förderung der Verdunstung bzw. Verbesserung der landschaftlichen Einbindung.

### **8.1 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberboden**

Geländegestaltungen für erforderl. Abgrabungen/ Aufschüttungen auf den einzelnen Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (vgl. auch Festsetzung unter III/1.2 ).

Der anstehende Oberboden ist zu schonen. Erdreich, das im Zuge der Bauarbeiten usw. entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300 usw. schichtenweiser Abtrag; Zwischenbegrünung).

### **8.2 zeitlicher Rahmen für Bau- und Pflegearbeiten**

Als Maßnahme der Eingriffsminimierung aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Hinblick auf den Schutz von Kiebitz und Feldlerche) müssen Bauarbeiten entweder bereits vor Ende März begonnen werden ( und können dann fortgeführt werden), ansonsten dürfen sie erst ab Anfang Juli erfolgen.

Auch Pflegearbeiten (wie 1x malige Mahd / Aufreißen o.ä. um Rückhaltebecken) dürfen im Zeitraum zwischen Mitte März und Ende Juni nicht durchgeführt werden.

### 8.3 Öffentliche Grünflächen

#### Geplante öffentliche Fläche in Verbindung mit Wasserrückhaltung

Das geplante Regenrückhaltebecken ist möglichst gut in die Landschaft einzupassen, randliche Böschungen sind so weit möglich abzuflachen. Zudem sind an den Rändern in geringem Umfang Pflanzmaßnahmen mit Einzelgehölzen/ kleinen Gruppen unter Einhaltung der gesetzl. Grenzabstände durchzuführen; ergänzend dazu sind die Randbereiche mit geeignetem Saatgut als Landschaftsrasen / Saumzone anzusäen (z.B. RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern).

Die Saumzonen sind 1 x jährlich zu mähen, die Gehölze sind bei Bedarf zurück zu schneiden. Der Bestand am unteren südlichen Ende beim best. Graben soll nach Möglichkeit erhalten bleiben, ggfs. ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

In der rahmenden an die verbleibende landwirtschaftliche Nutzflächen anschließenden Zone ist als Maßnahme zur Eingriffsminimierung aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung, -im Hinblick auf den potentiellen Nahrungsraumverlust für den Kiebitz – die Schaffung einer lückig bewachsenen Randzone durch Abschieben des Oberbodens und Offenhalten der Fläche durch entsprechende Pflege (vgl. auch 8.2)

#### Öffentlicher Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße / Mehrzweckstreifen

Der gepl. Mehrzweckstreifen entlang der Erschließungsstraße ist als kräuterreicher Landschaftsrasen auszubilden, der im Bereich der Zufahrten asphaltiert wird. Dieser Streifen dient auch der Leitungsführung (vorh. unterird. Gasleitung, neue Leitungen zur Erschließung der Parzellen) und zur Pufferung des Wasserhaushalts in Form von Mulden-Rigolensystemen. Aus diesem Grund sind hier keine Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Fläche ist mit geeignetem Saatgut als krautreiche Wiese (z.B. RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern) anzusäen und mind. 1 – (bis 2-) mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist nach Möglichkeit abzufahren.

Im Norden des Baugebiets ist eine öffentliche Grünfläche als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung/ rahmenden Eingrünung geplant. Hier ist entlang der Grenze zum anschließenden Betriebsgrundstück die Pflanzung einer gemischten Hecke aus heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die gehölzfreien Abschnitte sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit oder ohne Kräuter) anzusäen und mind. 1x jährlich zu mähen.

### 8.4 Rahmende Eingrünung / Grenzsäume / Stellplatzbegrünung / „weiße“ Grün-/Freiflächen

#### Randbepflanzung

Am Rand zur freien Landschaft ist zur rahmenden Eingrünung/ Ortsrandgestaltung ein mind. 5 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze vom jeweiligen Besitzer bereitzustellen, und mit Heckenabschnitten bzw. Bäumen in Kombination mit Wiesenansaat/ Saum anzulegen und zu pflegen. Sollte das Gewerbegebiet hier später einmal Richtung Westen erweitert werden (zur pot. Erweiterung von Gebäude-/ Betriebsflächen), sind die rahmenden Gehölze ggfs. an die neue Grenze zu versetzen bzw. durch eine Neupflanzung an der neuen Grenze zu ersetzen.

#### Stellplätze

Stellplätze für Besucher und Beschäftigte sollen möglichst im vorderen, straßennahen Grundstücksteil (bzw. entlang der Grenzen zu den Nachbarparzellen) zu liegen kommen. Sie sind durchlässig als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen/ Pflaster (mit Rasenfuge) anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen für die Anlage neuer Stellplätze.

Zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen vorzusehen:

Pro 6 PKW ist ein Großbaum (StU 12-14 cm, Baumscheibe mindestens 2 x 2 m) zu pflanzen und vor Beschädigung dauerhaft zu schützen.

#### Grenzsäume

Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Betrieben wird empfohlen Grünstreifen v. a. m. Hecken und Kletterpflanzen als Gliederungselemente und zur Förderung der fläch. Versickerung/ Verdunstung (z.B. ergänzt durch Mulden-Rigolen System) anzulegen.

#### weiße Flächen

Bei den sonstigen „weißen“ Flächen im Geltungsbereich (zwischen erforderlichen festgesetzten grünordnerischen Flächen und außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauflächen) ist eine zweckbestimmte Nutzung als privates Grünland bzw. auch für erforderliche Lagerflächen, Hofbefestigungen und für Um-/Zufahrten zugelassen.

### 8.5 Angaben zur Bepflanzung/ Mindestbepflanzung

Für die Bepflanzung / rahmende Eingrünung sind vornehmlich heimische Gehölze (Bäume und Sträucher) und Obstbäume als Hochstämme zu verwenden.

Im Bereich der rahmenden, gliedernden Grünfläche sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.

In den Betriebsflächen um die Gebäude / Schauflächen sind auch Ziergehölze zugelassen wie z.B. bodendeckende Ziersträucher / winterharte Gartenstauden in Kombination mit Einzelsträuchern /-bäumen (ebenfalls Ziergehölze).

Zusätzlich wird empfohlen zur Begrünung - insbesondere auch bei beengten Verhältnissen und bei großen, öffnungsfreien Fassaden - Kletterpflanzen (mit oder ohne Rankhilfe) zu verwenden.

### Mindestbepflanzung / Pflanzgebot

Mindestens 10 % Grundstücksflächen der Betriebsfläche sind als Grünflächen auszubilden und mit überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. anzusäen (z.B. rahmende Grünfläche, Begrünung in Verbindung mit Stellplätzen und Bepflanzung an sonst. geeigneten Stellen)

Mindestpflanzgrößen	
Bäume Hochstämme bei Obstbäumen	H 3 x v., m. B. StU 12-14 ebenfalls Hochstämme
Sträucher	v. Str. , 60-100 cm

Eine Liste geeigneter Arten ist als Anlage [Anhang A0] angefügt.

Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AG BGB zu den Nachbarparzellen bzw. zu den außerhalb anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind dabei einzuhalten. Die Mindestabstände innerhalb des Gebiets für Sträucher / Gehölze unter 2 m betragen mind. 0,5 m und für höher werdende Gehölze mind. 2 m, zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mind. 2 m Pflanzabstand zur Grenze für Sträucher bzw. mit 4 m für Bäume einzuhalten

Es sind keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben im Inneren).  
Zudem sind an den Rändern nach außen / zur Landschaft hin keine Schnitthecken zugelassen.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Auch noch unbebaute Grundstücksteile sind daher mind. 1x jährlich zu mähen.

### 8.6 Freiflächengestaltungsplan

Für die Gestaltung der Außenanlagen ist ergänzend mit der Bauvorlage jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, um eine ausreichende Gestaltung / Umsetzung der Grünordnungsplanung (incl. Art/Material der befestigten Zufahrten und Stellplätze sowie der Grünflächen und Bepflanzung mit geeigneten Gehölzen vgl. vorherige Ausführungen) zu gewährleisten.

Die Eingrünungsmaßnahmen/ Maßnahmen zur Eingriffsminimierung müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude umgesetzt werden. Sie sind bestimmungsgemäß zu pflegen/ instand zu halten.

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen (v. a. durch Erschließung und Versiegelung) werden durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen bzw. deren Umsetzung innerhalb des Baugebietes reduziert und durch eine externe Ausgleichsfläche – in Form eines entsprechenden Anteils an der Ökokontofläche des Landkreises Passau ausgeglichen, insofern ist diese nicht im Geltungsbereich dargestellt.  
[siehe dazu gesonderte Abhandlung im **Anhang A 2**].

Entsprechend dem Ausgleichsflächenbedarf (vgl. dazu auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ist eine Ausgleichsfläche von 15.861m<sup>2</sup> erforderlich. (bei einem Anerkennungswert von 1,0). Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden für dieses Projekt zum kleinen Teil im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf Teilfläche von Flur-Nr. 361 in einer 10 m breiten Zone um die geplante Maßnahme zur Wasserrückhaltung mit 1.617 m<sup>2</sup> (eingriffsminimierende Maßnahme aufgrund saP) erbracht. Der größte Teil des Ausgleichs mit 14.244 m<sup>2</sup> erfolgt über die Ökokontoflächen des Landkreises Passau (in Altenmarkt, Gde. Fürstenzell auf ehem. Bundeswehrgelände, als Teil des Konzepts „Blühende Wiesenlandschaft in Altenmarkt, Neuburger Wald“) durch Zahlung entsprechend dem laut Anwendung der Eingriffsregelung erforderlichen Quadratmeteransatz auf der Basis eines dreiseitigen Vertrags geregelt (zwischen Markt Ortenburg Sparkasse und Landschaftspflegeverband). Der Betrag ist für die anteiligen Grundstückskosten und die Pflege über Landschaftspflegeverband Passau e.V. zu leisten. Auf diese Weise wird auch die rechtliche Sicherung und die fachgerechte Pflege (entsprechend des vorliegenden Pflege- und Entwicklungskonzepts) gewährleistet. Die Flächen sind dem Landesamt für Umweltschutz LfU Nordbayern zu melden.

Der Nachweis über die Einzahlung in das Ökokonto des Landkreises ist der Behörde vorzulegen.

#### IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 1-12 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Die Baunutzungsverordnung §§ 1, 11, 14 - 19, 22, 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. 1990 Teil 1 Nr. 3 S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes v. 25. Febr. 2010 (GVBl. S. 66)

die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 1991 S.58)

Die Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958)

#### ANLAGEN

Karte Bebauungs- und Grünordnungsplan	K 1
Karte Flächennutzungs-/Landschaftsplan - Bestand	K 2
Karte Flächennutzungs-/Landschaftsplan - Fortschreibung Deckblatt 52	K 3

#### ANHANG

Liste geeigneter Pflanzen zu den Ausführungen/ Festsetzungen der Grünordnung zu Ziffer I/9 u. 13.2 textl. und planliche Festsetzung bzw. zu Ziffer III/ 8 unter bauordnungsrechtl. Festsetzungen	A 0
Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan – Allgemeiner Teil	A 1
Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Anlage Karte zur Eingriffsbilanzierung	A 2 A 2K
Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan	A 3
Schalltechnischer Bericht SCH 1108-047	A 4
Ausführungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit zugehöriger Anlage: Tabellen zur Ermittlung des Artenspektrums	A 5

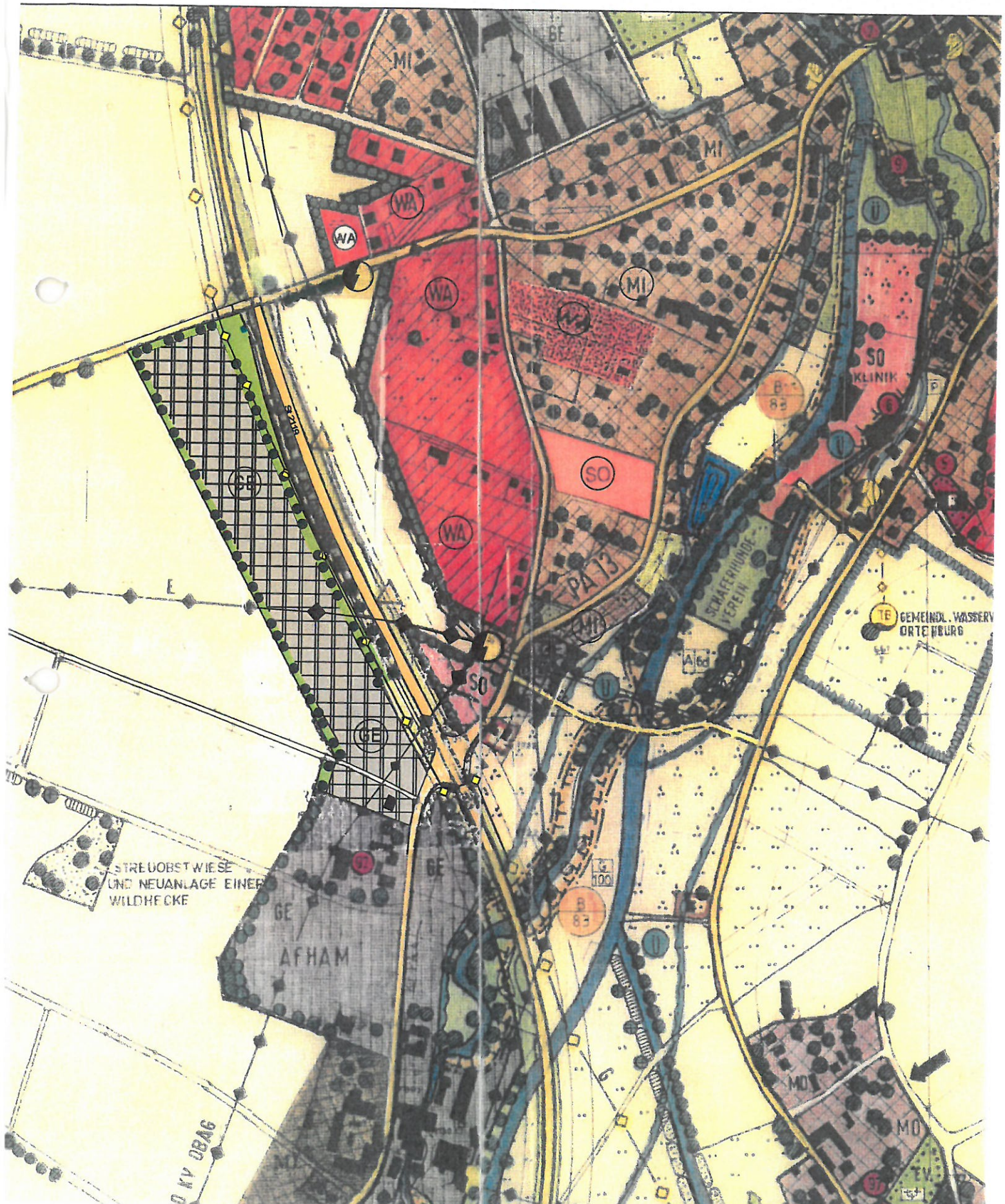


# FLÄCHENNUTZUNGS- / LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE MARKT ORTENBURG

K2

BESTAND

M 1:5000







# FLÄCHENNUTZUNGS-/LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE MARKT ORTENBURG FORTSCHREIBUNG DURCH DECKBLATT-NR. 52 ENDAUSFERTIGUNG i.d.F.v. 15.02.2012 M 1:5000

